

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海航天汽车机电股份有限公司拟股权转让涉及的  
上海新光汽车电器有限公司股东全部权益价值项目

# 资产评估报告

中同华评报字 2021 第 031233 号

共 壹 册 第 壹 册



**北京中同华资产评估有限公司**  
**China Alliance Appraisal Co.,Ltd.**

日期：2021 年 9 月 7 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073 电话：010-68090001 传真：010-68090099

# 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	4
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	13
（一）评估方法的选择 .....	13
（二）评估方法简介 .....	14
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	18
九、评估假设 .....	19
十、评估结论 .....	20
十一、特别事项说明 .....	21
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	23
十三、资产评估报告日 .....	23
资产评估报告附件 .....	25

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

# 上海航天汽车机电股份有限公司拟股权转让涉及的 上海新光汽车电器有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中同华评报字 2021 第 031233 号

## 上海航天汽车机电股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对上海新光汽车电器有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为上海航天汽车机电股份有限公司股权转让行为提供价值参考依据。

评估对象：上海新光汽车电器有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：上海新光汽车电器有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2021年6月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：资产基础法具体结论如下：

## 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	459.17	476.87	17.70	3.86
非流动资产	2	7,717.50	48,939.46	41,221.96	534.14
固定资产	3	5,141.80	48,391.48	43,249.68	841.14
无形资产	4	2,455.83	428.10	-2,027.73	-82.57
其中：土地使用权	5	2,455.83	-	-2,455.83	-100.00
其他非流动资产	6	119.88	119.88	-	-
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>8,176.67</b>	<b>49,416.33</b>	<b>41,239.66</b>	<b>504.36</b>
流动负债	8	1,517.48	1,517.48	-	-
非流动负债	9	2,018.70	-	-2,018.70	-100.00
<b>负债总计</b>	<b>10</b>	<b>3,536.18</b>	<b>1,517.48</b>	<b>-2,018.70</b>	<b>-57.09</b>

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
净资产(所有者权益)	11	4,640.49	47,898.85	43,258.36	932.19

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

纳入评估范围内的房屋建筑物共15项，均已办理《房地产权证》，其中13项证载权利人为上海航天汽车机电股份有限公司，根据中国航天科技集团有限公司文件《关于上海航天汽车机电股份有限公司部分房地产及相关固定资产无偿划转的批复》，将上海航天汽车机电股份有限公司位于榕桥路661号（产权证号：沪房地浦字(2006)第052883号）和金吉路568号（产权证号：沪房地浦字(2006)第052885号）的土地及该地块上相关建筑物及构筑物，无偿划转至上海新光汽车电器有限公司，目前产权变更手续正在办理过程中。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 上海航天汽车机电股份有限公司拟股权转让涉及的 上海新光汽车电器有限公司股东全部权益价值项目

## 资产评估报告正文

中同华评报字 2021 第 031233 号

### 上海航天汽车机电股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海新光汽车电器有限公司的股东全部权益在2021年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为上海航天汽车机电股份有限公司，被评估单位为上海新光汽车电器有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

#### （一）委托人概况

注册登记情况

名称：上海航天汽车机电股份有限公司

统一社会信用代码：913100006311341449

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东新区榕桥路 661 号

法定代表人：张建功

注册资本：143425.2287 万元

成立日期：1998 年 5 月 28 日

营业期限：1998 年 5 月 28 日至不约定期限

经营范围：卫星及卫星应用、运载火箭应用及其他民用航天相关产品的研制开发，汽车空调器、传感器、电机、自动天线等汽车零部件、机械加工及设备、电子电器、通讯设备、电器等产品，经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），本企业包括本企业控股的成员企业，太阳能电池专用设备，硅材料、太阳能电池、太

太阳能发电设备、零配件及辅助材料的销售及维护，电力工程设计、施工（除承装、承修、承试电力设施），合同能源管理，光伏智能电网领域内的技术开发与技术服务，机电安装建设工程施工，复合材料制造应用，实业投资、投资咨询。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）

## （二）被评估单位概况

### 1. 注册登记情况

企业名称：上海新光汽车电器有限公司

统一社会信用代码：91310115133704853P

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：中国（上海）自由贸易试验区金吉路 568 号 1 幢 4 层

法定代表人：张新运

注册资本：人民币 3850 万元整

成立日期：1993 年 5 月 10 日

营业期限：1993 年 5 月 10 日至 2051 年 10 月 8 日

经营范围：汽车电子电器等汽车零部件产品的研制、开发及销售，模具的研制、开发及销售，金属切削产品、冲压产品、塑料制品、钣金产品、机械加工产品、光伏产品零配件研制、开发及销售，从事汽车电子电器、光伏产品领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，从事货物及技术的进出口业务，金属材料、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）的销售，汽车保险丝盒、太阳能接线盒、铁芯、齿圈的生产。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 2. 被评估单位概况

上海新光汽车电器有限公司系经批准设立的有限责任公司，1993 年 5 月 10 日于上海市浦东新区工商管理局领取了注册号为 91310115133704853P 的《企业法人营业执照》。公司隶属于中国航天科技集团有限公司所属的上海航天设备制造总厂有限公司，为集团公司的四级子企业。

截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，上海新光汽车电器有限公司股东出资情况具体如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例	出资方式
上海航天设备制造总厂有限公司	3080	80%	货币

股东名称	出资额（万元）	出资比例	出资方式
上海航天汽车机电股份有限公司	770	20%	货币
合计	3850	100%	

### 3. 主营业务简介

上海新光汽车电器有限公司主营业务为公司汽车零部件的生产和销售。公司拥有全套的产品开发、制造、试验和检测等装备和能力，为国内知名整车和零部件系统客户提供优质的产品和服务。

上海新光汽车电器有限公司结合目前所处非热汽车零部件行业竞争情况，已经决定退出非热汽车零部件行业，其主要生产设备已对外出售，公司新的业务尚在规划研究中。

### 4. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产总额	8,176.67	9,314.01	13,002.82	12,435.04
负债总额	3,536.18	3,680.95	6,140.41	4,420.53
净资产	4,640.49	5,633.06	6,862.41	8,014.51
项目	2021年1-6月	2020年	2019年	2018年
营业收入	0	416.29	5,256.49	8,905.60
利润总额	-992.57	-1,341.73	-2,763.58	0.94
净利润	-992.57	-1,229.35	-3,642.33	-54.42

上述 2018 年财务数据立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告，2019 年、2020 年和 2021 年 1-6 月财务数据经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

### 5. 适用税种及税率情况

税种	计税依据	税率%
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13、9、6
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3.00% 计缴	3
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2.00% 计缴	2
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25

#### （三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为被评估单位的股东。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《航天机电总经理办公会会议纪要》(第十八期)，本次评估目的是为上海航天汽车机电股份有限公司拟股权转让涉及的上海新光汽车电器有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是上海新光汽车电器有限公司股东全部权益价值。

评估对象涉及的资产范围是上海新光汽车电器有限公司的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>4,591,652.11</b>
货币资金	521,213.94
应收账款	3,259,871.35
其他应收款	
存货	810,566.82
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>77,175,011.16</b>
固定资产	51,417,957.85
其中：建筑物类	50,817,731.93
设备类	600,225.92
无形资产	24,558,290.54
其中：土地使用权	24,558,290.54
其他无形资产	
其他非流动资产	1,198,762.77
<b>三、资产总计</b>	<b>81,766,663.27</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>15,174,798.60</b>
应付账款	512,554.07
应付职工薪酬	1,732.50
其他应付款	14,660,512.03
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>20,186,972.42</b>
其他非流动负债	20,186,972.42
<b>六、负债合计</b>	<b>35,361,771.02</b>
<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>46,404,892.25</b>

上述资产与负债账面价值已经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了中兴华专字[2021]第 010655 号《审计报告》。

(一) 本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

## (二) 评估范围内主要资产情况

上海新光汽车电器有限公司申报的实物资产包括：存货、建筑物、设备和土地，实物资产主要分布在上海市浦东新区金吉路 568 号和榕桥路 661 号。主要资产的类型及特点如下：

### 1. 存货

纳入评估范围内的存货主要原材料和产成品。

### 2. 房屋建筑物

纳入评估范围内的房屋建筑物位于上海市浦东新区金吉路 568 号和榕桥路 661 号，总建筑面积 39,911.29 m<sup>2</sup>，具体情况见下表：

序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	结构	建成年月	地址	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	沪房地浦字(2009)第 039983 号	上海新光汽车电器有限公司	办公楼	钢混	04.01	金吉路 568 号 2 幢 4 层	1,645.29
2	沪房地浦字(2009)第 039984 号	上海新光汽车电器有限公司	厂房	钢混	04.01	金吉路 568 号 1 幢 3-4 层	7,088.71
3	沪房地浦字(2006)第 052885 号	上海航天汽车机电股份有限公司	1 号楼(技术中心)	钢混	04.01	金吉路 568 号 1 幢 1-2 层	7,756.65
4	沪房地浦字(2006)第 052885 号	上海航天汽车机电股份有限公司	1 号楼(技术中心)	钢混	04.01	金吉路 568 号 2 幢 1-3 层	4,445.98
5	沪房地浦字(2006)第 052885 号	上海航天汽车机电股份有限公司	1 号楼(技术中心)	钢混	04.01	金吉路 568 号 3 幢	1,835.80
6	沪房地浦字(2006)第 052885 号	上海航天汽车机电股份有限公司	2 号楼(舒航生产中心)	钢混	04.01	金吉路 568 号 4 幢	393.75
7	沪房地浦字(2006)第 052885 号	上海航天汽车机电股份有限公司	2 号楼(舒航生产中心)	钢混	04.01	金吉路 568 号 5 幢	174.85
8	沪房地浦字(2006)第 052885 号	上海航天汽车机电股份有限公司	4 号楼(辅助厂房)	钢混	04.01	金吉路 568 号 6 幢	275.38
9	沪房地浦字(2006)第 052885 号	上海航天汽车机电股份有限公司	9 号楼(变配电所)	混合	04.01	金吉路 568 号 7 幢	46.85
10	沪房地浦字(2006)第 052885 号	上海航天汽车机电股份有限公司	8 号楼(辅助楼)	混合	04.01	金吉路 568 号 8 幢	28.68
11	沪房地浦字(2006)第 052883 号	上海航天汽车机电股份有限公司	11 号钢结构厂房	钢、钢混	98.01	榕桥路 661 号 1 幢	13,532.70
12	沪房地浦字(2006)第 052883 号	上海航天汽车机电股份有限公司	3 号联合站房及老食堂	混合	02.01	榕桥路 661 号 2 幢	1,855.40
13	沪房地浦字(2006)第 052883 号	上海航天汽车机电股份有限公司	小白色综合楼	混合	98.01	榕桥路 661 号 3 幢	151.59
14	沪房地浦字(2006)第 052883 号	上海航天汽车机电股份有限公司	东南大门	混合	98.01	榕桥路 661 号 4 幢	34.52
15	沪房地浦字(2006)	上海航天汽车机电	变电所安全用	混合	02.01	榕桥路 661 号	645.14

序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	结构	建成年月	地址	建筑面积(m <sup>2</sup> )
	第 052883 号	股份有限公司	具室			6 幢	
合计							39,911.29

截止评估基准日，以上房产均未设立抵押等他项权利。

### 3. 设备

本次委估设备类资产主要为机器设备和电子设备，共计 714 项，其中机器设备 418 项，主要为立式电阻化学气相沉积炉、真空中频感应 CVD 炉、数控车床等；电子设备 296 项，主要为电脑、空调、打印机、投影仪等办公设备。

### 4. 土地使用权

纳入本次评估范围内的土地使用权共 2 宗，位于上海市浦东新区金吉路 568 号和榕桥路 661 号，具体登记信息如下：

证载土地使用权人	上海航天汽车机电股份有限公司	上海航天汽车机电股份有限公司
权证编号	沪房地浦字(2006)第 052883 号	沪房地浦字(2006)第 052885 号
土地坐落	榕桥路 661 号	金吉路 568 号
地号	浦东新区金桥出口加工区 74 街坊 1 丘	浦东新区金桥出口加工区 74 街坊 2 丘
土地使用权类型	出让	出让
土地用途	工业	工业
终止日期	2047/7/25	2052/5/7
证载土地面积 (m <sup>2</sup> )	26,012.00	28,381.00
他项权利	无	无

截止评估基准日，以上土地使用权均未设立抵押等他项权利。

#### (三) 企业申报的表外资产的情况

无。

#### (四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

### 四、价值类型及其定义

本本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是2021年6月30日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

《航天机电总经理办公会会议纪要》（第十八期）。

### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2. 《中华人民共和国公司法》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)；

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号, 2017, 财政部令第97号--财政部关于修改《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等2部部门规章的决定2019年1月2日)；

6. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

7. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院令(第 732 号) 2020 年 12 月 11 日修订)；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 国务院令第 588 号修改, 国务院令第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订)；

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号, 2001)；

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005)；

11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 32 号令, 2016 年 6 月 24 日);
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941 号);
14. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64 号);
15. 《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》(国资发产权〔2016〕41 号);
16. 《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》(国资发产权〔2016〕42 号);
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年国务院令第 691 号);
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 65 号);
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号);
20. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);
21. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日修订);
22. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正);
23. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日修订);
24. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第 55 号, 1990);
25. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7 日国务院令第 645 号第三次修订)
26. 国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资源厅发〔2018〕4 号);
27. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

## （二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
15. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

## （三）权属依据

1. 《房地产权证》；
2. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

## （四）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283号）；
5. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建[2016]504号）；
6. 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）；
7. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（计价格

[2002]10 号);

8. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980 号);

9. 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670 号)

10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### (五) 其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;

2. 《资产评估委托合同》;

3. 被评估单位提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则, 确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况, 分析上述三种基本方法的适用性, 依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下:

未选用收益法评估的理由: 公司所处非热汽车零部件行业竞争比较激烈, 公司没有优势, 目前公司已退出非热汽车零部件行业, 生产停产, 其主要生产设备已对外出售, 公司新的业务尚在规划研究中。所以企业无法提供未来的收入预测, 企业预期收益无法量化、与折现密切相关的预期收益所承担的风险无法预测, 因此本次评估不适用收益法评估。

未选用市场法评估的理由: 被评估单位主营业务为汽车电子电器等汽车零部件产品的研制、开发及销售, 营业规模较小, 而且目前已退出非热汽车零部件行业, 生产停产, 其主要生产设备已对外出售, 公司新的业务尚在规划研究中。在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例, 故不适用市场法评估。

选取资产基础法评估的理由: 上海新光汽车电器有限公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别, 并可以用适当的方法单独进行评估, 故本次评

估选用了资产基础法。

## （二）评估方法简介

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

### 流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货。

1. 货币资金，主要为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

### 3. 存货

原材料：本次评估根据现场勘察的实际情况，通过分析计算，扣除相应的贬值数额后，确定评估值；对其中失效、变质、残损、报废、无用的，本次按其可回收价值确定评估值。跌价准备按零确定评估值。

产成品：本次评估将预计可变现资产按企业预计销售价格、并参考近期实际销售价格确定；将剩余难以变现资产视为待报废产品，对于待报废产成品，本次按其可回收价值确定评估值。跌价准备按零确定评估值。

### 非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括建筑物、机器设备、无形资产、其它非流动资产。

### 1. 房屋建筑物

对房地产的评估方法有重置成本法、假设开发法、市场比较法、收益还原法，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。一般情况下经常被使用的主要方法有：

(1) 重置成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

(2) 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

(3) 市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

(4) 收益还原法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

根据本次评估的特定目的及被评估建筑物的特点，委估对象所在区域内有较多的同类型房产的交易案例和出租案例，故采用市场比较法和收益还原法进行评估。

市场比较法：将被评估的建筑物或房地产与市场近期已销售的相类似的建筑物或房地产相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的成交价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估建筑物或房地产的评估值。

评估价值 =  $P \times A \times B \times C \times D$

式中：A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

年净收益折现计算公式：
$$P = \frac{A}{i_1 - i_2} \times [1 - (\frac{1 + i_2}{1 + i_1})^n]$$

P：表示该房产价值；A：表示年净收益； $i_1$ ：表示资本化率； $i_2$ ：表示年金递增率；n：表示剩余收益年限。

## 2. 机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价 × 成新率

## A. 机器设备

### (1) 重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

#### 1) 购置价

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2021 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。

#### 2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

#### 3) 安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

#### 4) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费之和。

#### 5) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

#### 6) 可抵扣增值税

根据财税[2008]170号、财税[2016]36号、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价\*13%/(1+13%)+(运杂费+安调费+基础费)\*9%/(1+9%)  
+其他费用可抵税金额

## (2) 成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

### B. 电子设备

#### (1) 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

#### (2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

D. 对于闲置、待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

### 3. 无形资产-土地使用权

土地使用权和地上房屋建筑物合并采用市场法和收益法进行评估。

### 4. 其它无形资产

对于外购的生产管理软件，按市场询得购置价格确定评估值。

对于企业自主研发的非专利技术(技术组合)，该部分技术主要应用于汽车零部件配套生产，由于近年汽车行业竞争激烈，被评估单位已停产，无法预测技术组合给企业带来的收益，故本次评估采用成本法评估。

本次评估采用成本法评估，通过对企业提供的原始研发成本数据核实分析，考虑资金成本和适当利润后确定重置全价，结合资产的贬值程度确定评估值。

基本公式：

评估值=重置全价×(1-贬值率)

#### (1) 重置全价的确定

重置全价=研发成本+资金成本+利润

研发成本：为企业为研发无形资产实际投入的成本；

资金成本：按照评估基准日所处时期贷款利率按资金投入时点分段计算资金成本，假设研发成本在投入当年均匀投入。资金成本计算公式：资金成本=投入的研发成本×利率×0.5×研发期；

利润：系指研发项目的合理利润，参照类似行业的成本费用利润率确定。

## (2) 贬值率

贬值率采用使用年限法确定，

贬值率=已使用年限/（已使用年限+预计尚可使用年限）

根据非专利技术的已使用年限和尚可使用年限确定贬值率。

## 5. 其它非流动资产

其他非流动资产为待抵扣增值税进项税。对于待抵扣增值税进项税，评估人员查看明细账、总账和资产负债表的余额是否相符，了解分析其形成的依据和明细过程，收集有关凭证，以确认账面记录的合法性、真实性。以经核实无误的账面值作为评估值。

## 流动负债、非流动负债的评估

负债包括应付账款、应付职工薪酬、其他应付款、其他非流动负债。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### (三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无

误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

#### (四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

#### (一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

#### (二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

#### (三) 评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

### 十、评估结论

本次评估采用资产基础法对上海新光汽车电器有限公司股东全部权益价值进行评估。上海新光汽车电器有限公司截止评估基准日 2021 年 6 月 30 日经审计后资产账面价值为 8,176.67 万元，负债账面价值为 3,536.18 万元，净资产为 4,640.49 万元。

总资产账面价值为 8,176.67 万元，评估值为 49,416.33 万元，评估增值 41,239.66 万元，增值率 504.36%；负债账面价值为 3,536.18 万元，评估值为 1,517.48 万元，评估减值 2,018.70 万元，减值率 57.09%；净资产账面价值为 4,640.49 万元，评估值为 47,898.85 万元，评估增值 43,258.36 万元，增值率 932.19 %。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	459.17	476.87	17.70	3.86
非流动资产	2	7,717.50	48,939.46	41,221.96	534.14
固定资产	3	5,141.80	48,391.48	43,249.68	841.14
无形资产	4	2,455.83	428.10	-2,027.73	-82.57
其中：土地使用权	5	2,455.83	-	-2,455.83	-100.00
其他非流动资产	6	119.88	119.88	-	-
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>8,176.67</b>	<b>49,416.33</b>	<b>41,239.66</b>	<b>504.36</b>
流动负债	8	1,517.48	1,517.48	-	-
非流动负债	9	2,018.70	-	-2,018.70	-100.00
<b>负债总计</b>	<b>10</b>	<b>3,536.18</b>	<b>1,517.48</b>	<b>-2,018.70</b>	<b>-57.09</b>

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
净资产(所有者权益)	11	4,640.49	47,898.85	43,258.36	932.19

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

#### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围内的房屋建筑物共15项，均已办理《房地产权证》，其中13项证载权利人为上海航天汽车机电股份有限公司，根据中国航天科技集团有限公司文件《关于上海航天汽车机电股份有限公司部分房地产及相关固定资产无偿划转的批复》，将上海航天汽车机电股份有限公司位于榕桥路661号（产权证号：沪房地浦字(2006)第052883号）和金吉路568号（产权证号：沪房地浦字(2006)第052885号）的土地及该地块上相关建筑物及构筑物，无偿划转至上海新光汽车电器有限公司，目前产权变更手续正在办理过程中。

#### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

#### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

#### （四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

#### （五）重大期后事项

无。

#### （六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

### （九）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5. 本评估结论未考虑控制权溢价或缺乏控制权折价对评估对象价值的影响。

6. 本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

7. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

- （一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；
- （三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；
- （四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；
- （五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；
- （六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2021年9月7日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师： 赵汉萍 \_\_\_\_\_

资产评估师： 李远菲 \_\_\_\_\_

北京中同华资产评估有限公司

2021年9月7日

# 上海航天汽车机电股份有限公司拟股权转让涉及的 上海新光汽车电器有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告附件

- 附件一：《航天机电总经理办公会会议纪要》（第十八期）
- 附件二：审计报告
- 附件三：委托人、被评估单位法人营业执照复印件
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件六：委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件七：签名资产评估师的承诺函
- 附件八：资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件九：资产评估机构法人营业执照副本
- 附件十：签名资产评估师资格证明文件
- 附件十一：资产评估委托合同
- 附件十二：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

## 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

上海航天汽车机电股份有限公司：

本次采用资产基础法对评估对象进行了评估，净资产账面价值为4,640.49万元，评估值为47,898.85万元，评估增值43,258.36万元，增值率932.19%。造成评估增值的主要原因是因为房地产取得时间较早，评估基准日房地产价格已大幅上涨，导致评估增值。